PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

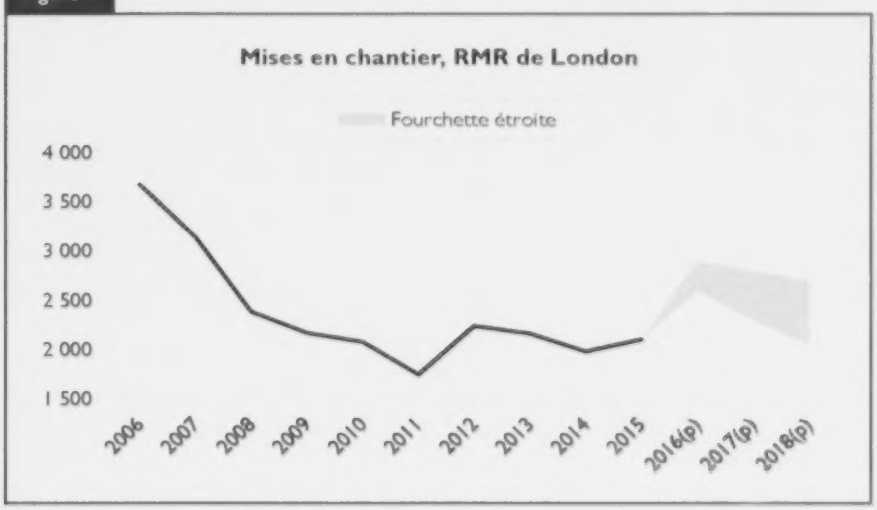
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Les constructeurs mettront en chantier de 2 300 à 2 800 habitations dans la RMR de London en 2017 et un nombre légèrement moins élevé en 2018.
- Le prix MLS[®][2] moyen se situera dans une fourchette de 282 000 $ à 290 000 $ l'an prochain, puis sa croissance ralentira légèrement en 2018.
- Le nombre de ventes MLS[®] se situera entre 10 250 et 10 650 en 2017 et demeurera élevé en 2018.
- Le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements s'établira à 3,1 % en 2017 et en 2018.

Figure 1



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le nombre total de mises en chantier demeurera élevé en 2017
3 Marché de la revente : les ventes MLS® diminueront quelque peu en 2017
4 Le prix MLS® moyen augmentera moins rapidement en 2017
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation augmentera en 2017
6 Tendances économiques : croissance modeste de l'emploi en 2017
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

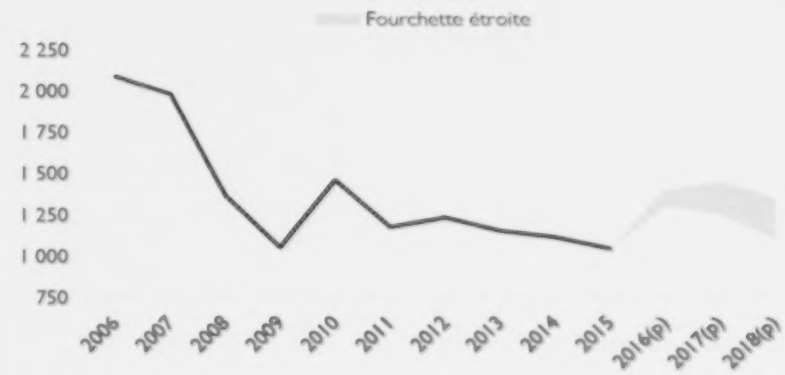
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le nombre total de mises en chantier demeurera élevé en 2017

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations, tous types confondus, diminueront jusqu'à la fin de 2016, pour terminer l'année entre 2 600 et 2 900, en raison du ralentissement des mises en chantier d'immeubles collectifs, en particulier de maisons en rangée et d'appartements. Tous les grands ensembles de logements collectifs dont la mise en chantier était prévue cette année sont déjà en chantier. Par conséquent, de 1 300 à 1 450 logements seront mis en chantier dans des immeubles collectifs en 2016, un record depuis 2006, tandis que le nombre total de maisons individuelles mises en chantier oscillera entre 1 300 et 1 400. Puisque les stocks de maisons individuelles achevées et invendues étaient importants au début du deuxième trimestre, les constructeurs ont légèrement réduit les mises en chantier dans ce segment. À l'aube du quatrième trimestre, ces stocks ont beaucoup diminué à la suite d'une hausse de la demande, ce qui permettra aux mises en chantier de maisons individuelles de demeurer stables jusqu'à la fin de l'année.

Figure 2

Maisons individuelles, RMR de London



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Pour la première fois depuis 2012, il se construira plus de 800 maisons individuelles dans la ville de London cette année, comparativement à 673 l'an dernier. Cette hausse marquée est attribuable au resserrement important du marché de la revente de maisons individuelles pendant la deuxième moitié de 2015, qui s'est maintenu en 2016. Puisque l'offre de maisons individuelles était insuffisante pour satisfaire à la demande du nombre croissant d'acheteurs sur le marché de la revente, les constructeurs ont pu vendre plus de maisons individuelles neuves.

Les constructeurs mettront en chantier de 2 300 à 2 800 habitations dans la RMR de London en 2017. Malgré un léger recul de la demande, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'établira entre 1 250 et 1 450, demeurera plus élevé qu'au cours des cinq dernières années. Un peu moins de ménages satisferont aux conditions d'obtention d'un prêt hypothécaire pour l'achat d'une maison individuelle neuve à London en raison d'une majoration des charges hypothécaires attribuable à la hausse des prix et à une légère progression des taux hypothécaires. La demande plus faible fera augmenter les stocks de maisons individuelles achevées et invendues, ce qui poussera les constructeurs à mettre moins de maisons individuelles en chantier. L'an prochain, un plus grand nombre de ménages quitteront les autres régions de l'Ontario, en particulier la RMR de Toronto,

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

pour acheter une maison individuelle neuve à London, ce qui empêchera une baisse encore plus importante du nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui seront également soutenues par le taux d'emploi élevé à London.

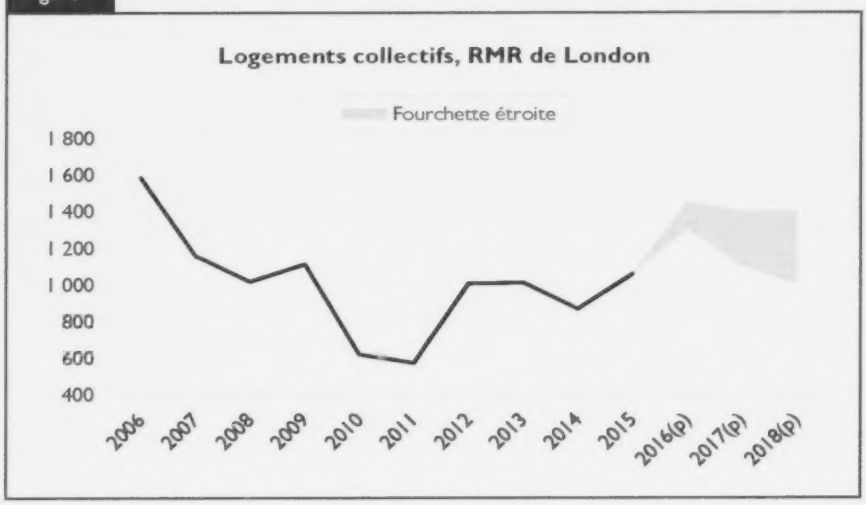
De 1 100 à 1 400 logements seront mis en chantier dans des immeubles collectifs au cours de la prochaine année. La hausse des charges hypothécaires qui est prévue l'an prochain aura des répercussions beaucoup moins importantes sur la demande de maisons en rangée et de copropriétés neuves que sur la demande de maisons individuelles neuves, mais les stocks élevés de maisons en rangée achevées et invendues au début de 2017 freineront la croissance des mises en chantier dans ce segment. L'augmentation du nombre de personnes âgées habitant à London assurera une stabilité relative à la demande de logements dans des immeubles collectifs, en particulier de logements locatifs.

Les constructeurs mettront en chantier entre 2 050 et 2 700 habitations dans la RMR de London en 2018. Les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront davantage que les mises en chantier de logements dans des immeubles collectifs. De 1 100 à 1 350 maisons individuelles seront mises en chantier en 2017. Les charges hypothécaires augmenteront un peu plus rapidement en 2018 en raison de la hausse des prix et de la légère progression des taux hypothécaires, ce qui fera baisser la demande de maisons individuelles neuves. Les stocks de maisons individuelles neuves achevées et invendues demeureront relativement importants en raison du recul de la demande, ce qui exercera des pressions à la baisse sur les mises en chantier de maisons individuelles. Les constructeurs mettront en chantier de 1 000 à 1 400 logements dans des ensembles de logements collectifs en 2018. La légère augmentation des charges hypothécaires aura moins d'effet sur la demande de maisons en rangée et de copropriétés neuves puisque ces habitations demeureront abordables pour un grand nombre de ménages de London. Sur le marché locatif, un taux d'inoccupation plus élevé en 2017 exerce également une légère pression à la baisse sur les mises en chantier de logements locatifs.

Marché de la revente : les ventes MLS® diminueront quelque peu en 2017

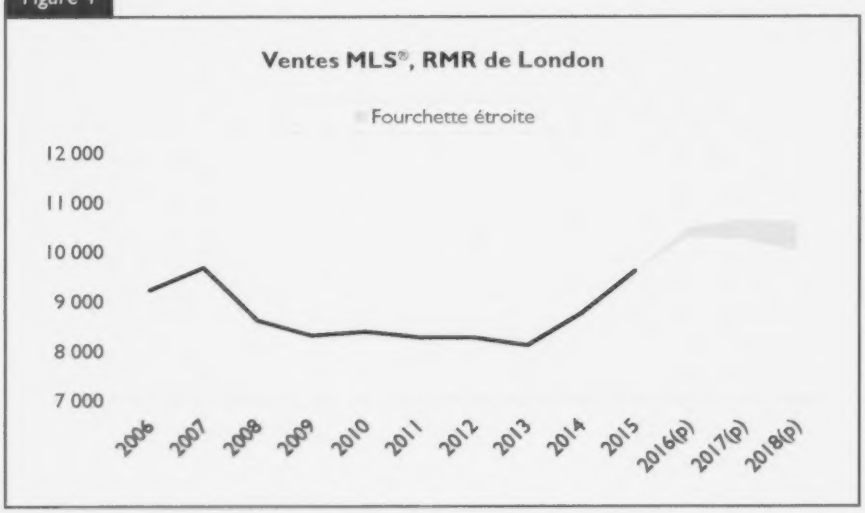
Le nombre de ventes MLS® se situera entre 10 300 et 10 500 en 2016 puisque les ventes d'habitations existantes continueront d'augmenter un peu jusqu'à la fin de l'année. Alors que les températures supérieures à

Figure 3



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Figure 4



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

la normale ont entraîné un nombre anormalement élevé de ventes MLS® en début d'année, celles-ci ont ralenti depuis le premier trimestre de 2016. Une bonne part de la demande comprimée qui s'est accumulée pendant les années de chômage élevé ayant suivi la récession de 2009 a finalement été satisfaite au début de 2016, ce qui explique aussi la faible progression des ventes MLS® depuis le premier trimestre. Le nombre de ventes MLS® aura monté de 8 % à 10 % par année de 2014 à 2016 et demeurera, à l'aube de 2017, nettement supérieur aux nombres enregistrés avant la récession.

Les ventes MLS® diminueront quelque peu en 2017, pour terminer l'année entre 10 250 et 10 650. La pression à la baisse exercée par la diminution de la demande comprimée et par l'augmentation des charges hypothécaires sur les ventes MLS® sera plus forte que toute pression à la hausse que pourraient générer une migration légèrement plus importante de la RMR de Toronto et une croissance modeste de l'emploi. La lente progression des taux hypothécaires et l'augmentation des prix des habitations entraîneront une majoration des charges hypothécaires l'an prochain. À London, le revenu moyen des ménages augmentera moins que les charges hypothécaires, ce qui signifie qu'un peu moins de ménages de London satisferont aux conditions d'obtention d'un prêt hypothécaire pour l'achat d'une habitation existante à prix moyen. Un plus grand nombre de personnes quitteront la RMR de Toronto pour acheter une habitation dans la RMR de London puisque l'écart entre les prix des habitations dans les deux régions se creusera. L'an prochain, le prix MLS® moyen à Toronto sera au moins deux fois et demie plus élevé que le prix MLS® moyen sur le marché de London. Ce dernier attirera donc les retraités de la RMR de Toronto qui souhaitent vendre leur habitation et déménager ailleurs.

Le nombre de ventes MLS® continuera de diminuer légèrement en 2018, mais demeurera tout de même élevé et se situera entre 10 000 et 10 600. Les taux hypothécaires et les prix poursuivront leur ascension en 2018, ce qui réduira le nombre de ménages pouvant satisfaire aux conditions d'obtention d'un emprunt hypothécaire sur une habitation existante à prix moyen. Une croissance modeste de l'emploi et un élargissement de l'écart entre les prix des habitations dans la RMR de Toronto et dans la RMR de London feront que le nombre de ventes MLS® restera élevé.

Le prix MLS® moyen augmentera moins rapidement en 2017

Le prix MLS® moyen devrait augmenter légèrement jusqu'à la fin de l'année en raison de l'augmentation des ventes MLS® et d'une petite baisse des nouvelles inscriptions. Par conséquent, le prix MLS® moyen se situera entre 274 000 $ et 278 000 $ à la fin de l'année. L'augmentation des prix dans la RMR de London sera généralement le reflet d'un marché équilibré. Toutefois, dans la ville de St. Thomas et la région nord de la ville de London, telle que celle-ci est définie par la London and St. Thomas Association of Realtors, et dans le segment des maisons en rangée, le marché sera favorable aux vendeurs.

Le prix MLS® moyen oscillera entre 282 000 $ et 290 000 $ en 2017. Sa croissance sera légèrement plus lente qu'au cours des derniers mois de 2016 puisque le nombre de nouvelles inscriptions demeurera relativement stable et que les ventes MLS® reculeront légèrement. Malgré la demande un peu moins forte en 2017, l'augmentation des prix dans la RMR de London demeurera conforme à celle d'un marché équilibré.

En 2018, le prix MLS® moyen se situera entre 290 000 $ et 305 000 $. La progression du prix MLS® moyen devrait ralentir quelque peu en 2018, car le nombre de ventes MLS® continuera de reculer légèrement alors que les nouvelles inscriptions

Figure 5

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

demeureront stables. Selon les prévisions, les habitations à prix moins élevé représenteront une plus grande part des ventes MLS® puisque la hausse des charges hypothécaires fera baisser le prix MLS® moyen.

Marché locatif : le taux d'inoccupation augmentera en 2017

Le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements demeurera stable, à 2,9 %, en octobre 2016, car le nombre de logements occupés augmentera à peu près au même rythme que le nombre de logements dans l'univers locatif. Un plus grand nombre de personnes provenant d'autres pays et d'autres provinces déménageront à London et vivront dans un logement locatif. La plupart des personnes qui s'établissent à London après avoir quitté leur pays louent un logement pendant la première année. En 2016, le nombre de logements locatifs neufs achevés que compte London atteindra un sommet inégalé depuis cinq ans. Le loyer moyen des appartements de deux chambres aura augmenté un peu plus rapidement qu'en 2015 même si le nombre de logements inoccupés est demeuré relativement stable, car un plus grand nombre de logements auront été reloués à de nouveaux locataires. Il est prévu qu'un plus grand nombre de locataires quitteront leur logement pour acheter une habitation cette année. Les locateurs peuvent demander des loyers du marché lorsqu'ils relouent leurs logements à de nouveaux locataires, car ils ne sont pas alors assujettis au taux légal d'augmentation des loyers fixé par l'Ontario. Le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 985 $ en 2016 alors qu'il s'établissait à 963 $ en 2015.

Figure 6

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne); (p) = prévision de la SCHL

Le taux d'inoccupation passera de 2,9 % en 2016 à 3,1 % en 2017 puisque le nombre de logements occupés augmentera moins que le nombre de logements dans l'univers locatif. Moins d'immigrants déménageront à London qu'en 2016, ce qui entraînera une augmentation plus faible du nombre de logements occupés. L'augmentation du nombre d'aînés et la baisse du nombre de locataires qui accéderont à la propriété entraîneront une hausse de la demande de logements locatifs. La hausse des prix des habitations et la lente progression des taux hypothécaires feront augmenter les charges hypothécaires davantage qu'en 2016, et moins de locataires quitteront donc leur logement pour acheter une habitation. Le nombre de logements locatifs neufs achevés sera à nouveau élevé l'an prochain puisqu'il devrait augmenter à peu près au même rythme qu'en 2016. La hausse du taux d'inoccupation et la baisse du nombre de logements qui seront reloués à de nouveaux locataires donneront lieu à une légère augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres, qui passera de 985 $ en 2016 à 1005 $ en 2017.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation demeurera à 3,1 % en 2018, étant donné que le nombre de logements occupés et le nombre de logements de l'univers locatif augmenteront à peu près au même rythme. Une augmentation du nombre de logements occupés est prévue, car moins de locataires accéderont à la propriété et la croissance de la population des aînés s'accélérera. Le nombre de nouveaux ménages locataires résultant de la migration sera similaire à celui de 2017. Le nombre de logements locatifs neufs achevés devrait diminuer en 2018. L'augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres devrait être plus modeste puisqu'un moins grand nombre de logements seront reloués à de nouveaux locataires alors que le nombre de logements inoccupés devrait demeurer similaire. Le loyer moyen des appartements de deux chambres passera donc de 1005 $ en 2017 à 1020 $ en 2018.

Tendances économiques : croissance modeste de l'emploi en 2017

Le marché de l'emploi sera un peu plus favorable à la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel. Après avoir suivi une tendance descendante pendant la majeure partie de 2016, il rebondira jusqu'à la fin de l'année et poursuivra sa croissance en 2017. Selon les prévisions, environ 253 000 résidents de London occuperont un emploi l'an prochain en moyenne, comparativement à 249 500 en 2016. Le huard faible et relativement stable et les dépenses de consommation accrues des Américains continueront d'alimenter le secteur des exportations de London. Dans le secteur manufacturier de l'Ontario, le nombre moyen d'heures travaillées par semaine était élevé en 2015, ce qui avait entraîné une forte croissance de l'emploi dans ce secteur, notamment à London. L'augmentation du nombre d'emplois manufacturiers a fait baisser le nombre moyen d'heures travaillées par semaine jusqu'à un niveau qui devrait favoriser une croissance modeste de l'emploi. Le nombre important de ventes MLS® et de mises en chantier d'habitations au cours de l'horizon prévisionnel favorisera la création d'emplois dans des secteurs comme la finance, l'immobilier et la construction. La valeur corrigée de l'inflation des permis de construire visant des immeubles non résidentiels n'a jamais été aussi élevée depuis 2011, ce qui alimente aussi la croissance de l'emploi dans le secteur de la construction. Même si la progression globale du marché de l'emploi sera modeste, les personnes qui occuperont un emploi en 2017 et en 2018 seront plus nombreuses à occuper un emploi à temps plein bien rémunéré, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements.

Figure 7

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active); (p) = prévision de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

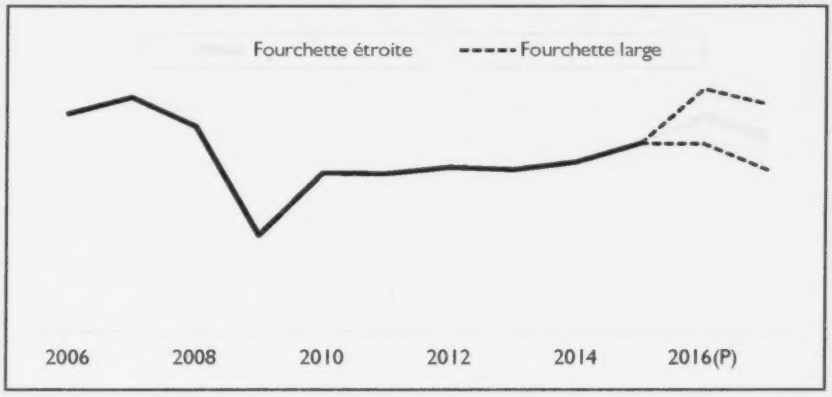
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

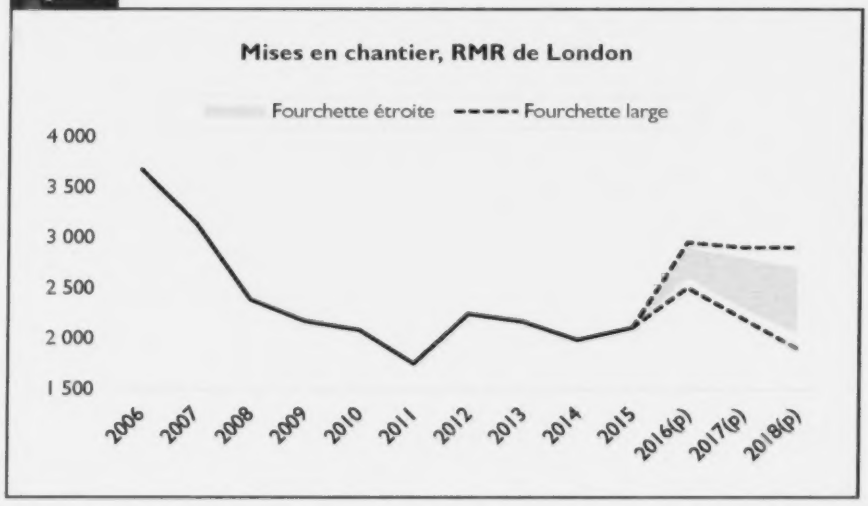
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	La progression modeste de l'emploi en 2017 et en 2018 exercera une faible pression à la hausse sur les mises en chantier d'habitations.
Migration	Un plus grand nombre de ménages quitteront la RMR de Toronto pour s'établir dans la RMR de London en 2017 et en 2018, ce qui fera augmenter le nombre de mises en chantier.
Marché de la revente	Aucun resserrement du marché de la revente n'est prévu en 2017 et en 2018, ce qui entraînera une légère diminution des mises en chantier d'habitations au cours de ces deux années.

Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation de la RMR de London. Cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles par rapport à nos prévisions. Selon notre évaluation des risques positifs et négatifs, les risques positifs sont plus nombreux.

Figure 8



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Mises en chantier d'habitations

- Si le nombre d'ensembles de logements collectifs mis en chantier est inférieur à nos prévisions en raison d'un nombre élevé d'habitations neuves achevées et invendues, le nombre total de mises en chantier pourrait se situer plus près de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si le marché de l'emploi est plus faible que nous ne le prévoyons en raison d'une hausse plus forte que prévu du dollar canadien par rapport au dollar américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions et le nombre total de mises en chantier se situerait alors à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les taux hypothécaires demeurent stables au lieu d'augmenter et que l'abordabilité s'érode donc moins que prévu, la demande de logements pour propriétaires-occupants pourrait dépasser nos prévisions et le nombre total des mises en chantier se situerait alors à la limite supérieure de la fourchette large.

- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration à London est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions et pousser les mises en chantier d'habitations plus près de la limite supérieure de la fourchette large.

Ventes MLS®

- Si le marché de l'emploi est plus faible que nous ne le prévoyons en raison d'une hausse plus forte que prévu du dollar canadien par rapport au dollar américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions et les ventes MLS® se situeraient alors à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les taux hypothécaires demeurent stables au lieu d'augmenter et que l'abordabilité s'érode donc moins que prévu, la demande de logements pour propriétaires-occupants pourrait dépasser nos prévisions et les ventes MLS® se situeraient alors à la limite supérieure de la fourchette large.
- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration à London est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions et pousser les ventes MLS® plus près de la limite supérieure de la fourchette large.

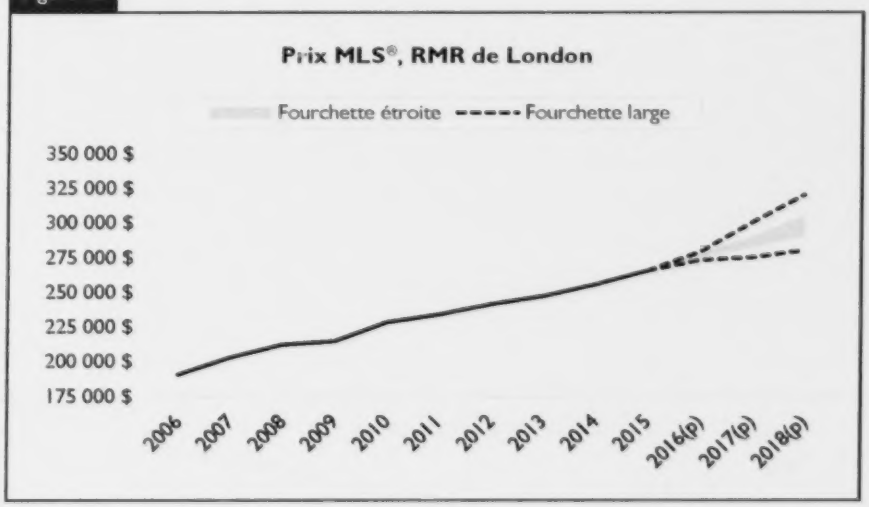
Prix MLS® moyen

- Si le marché de l'emploi est plus faible que nous ne le prévoyons en raison d'une hausse plus forte que prévu du dollar canadien par rapport au dollar américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions et le prix MLS® moyen s'établirait alors à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les taux hypothécaires demeurent stables au lieu d'augmenter et que l'abordabilité s'érode donc moins que prévu, la demande de logements pour propriétaires-occupants pourrait dépasser nos prévisions et les habitations à prix élevé pourraient représenter une part plus importante des ventes d'habitations existantes, auquel cas le prix MLS® moyen s'établirait à la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 9

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

Figure 10



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que la migration à London est plus importante que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions et le prix MLS® moyen s'établirait alors plus près de la limite supérieure de la fourchette large.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de London Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 153	1 116	1 046	1 300	1 400	1 250	1 450	1 100	1 350
Logements collectifs	1 010	867	1 058	1 300	1 450	1 100	1 400	1 000	1 400
Tous types de logements confondus	2 163	1 983	2 104	2 600	2 900	2 300	2 800	2 050	2 700
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 113	8 751	9 618	10 300	10 500	10 250	10 650	10 000	10 600
Prix MLS® moyen ($)	246 943	255 453	265 370	274 000	278 000	282 000	290 000	290 000	305 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,3	2,9	2,9	2,9	3,1	3,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	924	943	963	985	1 005	1 020
Indicateurs économiques						
Population	498 687	502 676	506 418	512 000	514 500	518 000
Nombre annuel d'emplois	240 400	243 000	252 000	249 500	253 000	255 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

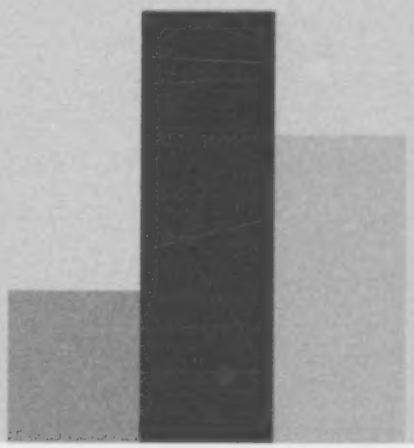
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64329_2016_B02